Bau von Sozialwohnungen steht auf der Kippe

Baugenossenschaft richtet deutliche Worte an die Bundespolitik – Welches Projekt gefährdet ist

Von Gerd Mägerle

Eigentlich plant die Baugenossenschaft, im Angerweg die Wohnblöcke aus den 1950er-Jahren abzureißen und das Areal zum Großteil mit Sozialwohnungen zu bebauen. Dieses Projekt liegt nun aber auf Eis.

FOTOS (2): GERD MÄGERLE

BIBERACH - 6,53 Euro pro Quadratmeter beträgt derzeit die durchschnittliche Sollmiete in den 666 Wohnungen der Baugenossenschaft (BG) Biberach. „Das ist unser Sozialbeitrag, darauf sind wir stolz", sagte BG-Geschäftsführer Patrick Detzel. Gleichzeitig übte er bei der Mitgliederversammlung scharfe Kritik an den Forderungen der Regierung, die günstige Mietpreise immer weiter erschwerten. Ein geplantes Projekt, das auch eine zweistellige Zahl an Sozialwohnungen in Biberach umfasst, ist derzeit in der Schwebe.

BG-Geschäftsführer Detzel ist bekannt für deutliche Worte – und er sparte auch bei der Mitgliederversammlung der BG in diesem Jahr nicht mit Kritik. Die Wirtschaftskrise sorge ohnehin schon für einen Rückgang der Bautätigkeit, erschwerend komme das Bestreben der Politik dazu, Mieten per Gesetz niedrig zu halten, aber die Ansprüche nach oben zu setzen. „Das wird auf Dauer so nicht funktionieren", so Detzel.

Wirtschaftsminster Robert Habeck und Lukas Siebenkotten, Verbandspräsident des Deutschen Mieterbundes bezeichnete er vor diesem Hintergrund als das „Duo Infernale der Wohnungswirtschaft": „Der eine treibt die Kosten in die Höhe und rasiert die Förderungen, der andere fährt die Mieten runter", so Detzel. Das neue Zauberwort heiße „warmmietenneutrale Heizungssanierung". Das bedeute in der Konsequenz: „eine klimaneutrale Heizung, ohne Handwerker, ohne Material und kostenneutral für den Mieter".

Die Energieverbräuche der Wohnungen der BG seien zwar um Welten besser als bei vielen Wohnungen im Rest der Republik. Das sei aber nur ein schwacher Trost, weil man bis 2043 einen Großteil davon klimaneutral bekommen müsse. „Klimaneutral nach Habeck heißt Null-Emission", so Detzel. „Wenn Sie Wissenschaftler fragen, sagen die Ihnen, null geht gar nicht. Im optimalen Fall erreicht man acht bis 15 Kilowattstunden, und für null müsste man dann Ausgleichspflanzungen machen – auf dem Dach, an der Fassade, am Grundstück."

Mit der Firma eco2nomy aus Heidelberg sei die BG derzeit dabei, zu ermitteln, welche Summen es braucht, um den Gebäudebestand gemäß Klimaschutzgesetz bis 2043 energetisch zu sanieren. Für rund 40 Mehrfamilienhäuser müsse die BG unter Abzug der Förderung jeweils etwa 800 000 Euro aufbringen, rechnete Detzel überschlagsmäßig vor. Das mache 32 Millionen Euro – bis 2043 also jährlich etwa 1,5 Millionen Euro, die die Genossenschaft aufbringen müsse. „Das wird eine ganz spannende Nummer, selbst wenn wir nicht immer 1,5 Millionen brauchen." Und wenn Mieterhöhungen nicht mehr möglich seien, dann habe die Bundesregierung ihre eigenen Klimaziele unter ihren eigenen Rahmenbedingungen schon jetzt komplett an die Wand gefahren, meinte der BG-Geschäftsführer.

In der Kolpingstraße 9 entsteht derzeit die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Biberach.

Auch die Zahl von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr, die die Bundesregierung als Ziel ausgegeben habe, sind nach Detzels Meinung „leere Worthülsen": „Das hat in der Branche nie einer geglaubt." Das Höchste, was man bisher erreicht habe, seien 300 000 Wohnungen gewesen. Seit 2015 gebe es aber einen Handwerkermangel. „Kann man das nicht erkennen, dass mit immer weniger Handwerkern, die alle bis unters Dach ausgelastet sind, nicht auf Ansage 25 Prozent mehr Output herauszuholen ist?", so Detzel. Wenn es dann von der Ministerin heiße, die Wohnungswirtschaft müsse sich noch mehr anstrengen, dann halte er das für blanken Zynismus.

Kritik übte der BG-Geschäftsführer auch am Bündnis bezahlbarer Wohnraum der Bundesregierung, das nur für noch mehr Bürokratie sorge, und bei dem er sich frage, was Protagonisten wie der DGB, der Verband der Pfandbriefbanken oder die Verbraucherzentrale zum Schaffen von preiswertem Wohnraum beitragen. „Das wäre so, als wenn ich die Kastelruther Spatzen einen Mietwohnungsbau planen ließe", so Detzel.

Trotz aller Herausforderungen stelle sich die BG der Verantwortung und habe es geschafft, drei Projekte anzuschieben. So entstehen in der Hans-Liebherr-Straße 8 insgesamt 18 Sozialwohnungen. Aufgrund der Holzpreisentwicklung sei das Projekt für kurze Zeit zurückgestellt worden, so Detzel. Nun habe man aber einen günstigen Zeitpunkt, um es wieder wirtschaftlich darstellen zu können. Bis September 2023 rechnet die BG mit der Fertigstellung. Im Bau ist auch die neue Geschäftsstelle der BG in der Kolpingstraße 9. Kurz vor Baubeginn steht laut Detzel auch der Bau neuer Wohnungen in der Abtstraße 8 und 12 im Stadtteil Birkendorf. „Ich glaube, das macht uns aus, dass wir gewissen Widerständen trotzen und auch antizyklisch agieren können." Im vergangenen Jahr hat die BG rund 3,6 Millionen Euro investiert, davon ein Drittel für Instandhaltungen.

Gefährdet sieht Detzel das große Bauprojekt der Genossenschaft im Angerweg 3 bis 7. Dort sollten die alten Wohnblocks aus den 1950er-Jahren abgerissen und ab 2023 ein neues Wohnquartier mit 56 bis 58 Wohneinheiten entstehen. Zwei Drittel davon sollen geförderte Sozialwohnungen sein. „Hier laufen gerade alternative Machbarkeitsstudien, die darauf abzielen, den neuen Bebauungsplan und die hohen städtebaulichen Ambitionen nicht gänzlich obsolet erscheinen zu lassen", sagte Detzel. Im Moment liege das Projekt auf Eis. „Aber im Zweifel gehört zu dieser Verantwortung auch, das Projekt abzusagen."

Alle Mieter der BG warnte Detzel vor, dass sich die Nebenkosten ab Januar knapp verdoppeln werden. Im Oktober 2019 habe man einen Gasvertrag über drei Jahre aushandeln können, der 20 Prozent unter dem Marktpreis lag. „Unsere Mieter konnten sich daher drei Jahre lang an niedrigen Heizkosten erfreuen, auch 2022 noch. Der Sprung wird jetzt aber happig werden." Und die 998 Mitglieder der BG können sich über eine Dividende von vier Prozent auf die insgesamt 8865 Anteile freuen. Finanziert wird diese aus dem Bilanzgewinn, der 2021 186 300 Euro betrug.